Nummer VN2021-009655
Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 11 mei 2021

Portefeuille: Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt: Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 3.2 en differentiatie boetebedragen toeristische verhuur

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Wijzigingsverordening voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 zoals opgenomen in bijlage 1, met als belangrijkste punten:

3.2

b. Differentiatie van de boetebedragen bij overtreding van de regels ten aanzien van toeristische verhuur naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State van 28 oktober en 2 december 2020, met als wijzigingen:

- boetes toeristische verhuur zonder feitelijke bewoner: was 21.750 euro, blijft 21.750 euro.
- boetes leefbaarheidsovertredingen (bijv. teveel nachten verhuurd of aan teveel personen): was 21.750 euro, wordt 11.600 euro.
- boetes administratieve overtredingen (bijv. geen nachten gemeld of geen registratienummer): was 8.700 euro, blijft 8.700 euro.
- bij cumulaties van overtredingen met administratieve overtredingen komt er telkens 2.900 euro bij per overtreding.
- verdeling van de boete bij functioneel daderschap naar rato van eigendom van de woning wanneer een woning meerdere eigenaren heeft.

2. In te stemmen met de raadsvoordracht om de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van het Beleidsvoorstel voor een 3.2 3.2 tevens wijziging betreffende differentiatie boetes ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

3. In te stemmen met de inwerkingtreding van de Wijzigingsverordening voor het deel over de 3.2 op 1 mei 2022 en de aanpassing van de boetes direct na bekendmaking.

4. In te stemmen met het voorstel om collegebevoegdheden in de Wijzigingsverordening om Nadere regels te stellen eerder inwerking te laten treden dan de materiele wijzigingen, zodat het geheel gelijktijdig in werking kan treden.

Kernboodschap

3.2

werkwijze start op 1 mei 2022. De boetetabellen worden gewijzigd naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, waarin is geoordeeld dat in de boetebedragen voor toeristische verhuur onvoldoende rekening werd gehouden met de evenredigheid en onvoldoende werd gedifferentieerd naar de ernst van de overtreding.

Bestuurlijke achtergrond

3.2

De boetes zijn vastgesteld in de Huisvestingsverordening. De gemeenteraad heeft tegen de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld dat inhoudt dat tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woningmarkt streng wordt opgetreden om afschrikwekkend te werken.

Bestuurlijke prioriteit

3.2

Wijziging van de boetetabellen is nodig naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State op 28 oktober en 2 december 2020 om de Huisvestingsverordening in overstemming te brengen met gerechtelijke uitspraken.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet:

artikel 160, eerste lid, onder b: Het college is in ieder geval bevoegd: b. beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast;

Huisvestingswet:

3.2

3.2

3.2

3.2

artikel 35

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Onderbouwing besluit

Ad.1a.

3.2

1. 3.2
2.
3.
4.
5.
6.

7. 3.2

Ad 1b.

Differentiatie van de boetebedragen in de Huisvestingsverordening n.a.v. uitspraken van de Raad van State

De gemeenteraad heeft tegen de uitwassen op de woningmarkt al enige jaren 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld dat inhoudt dat tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woningmarkt streng wordt opgetreden en de wettelijke maximale boetes worden opgelegd. Dit is ook jaren door de rechter geaccordeerd in tientallen gerechtelijke uitspraken.

De Raad van State heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken echter geoordeeld dat de opgelegde boetes voor woningonttrekking (vakantieverhuur en B&B) niet in elke situatie evenredig zijn en dat de gemeente meer moet differentiëren in haar boetebeleid. De boetebedragen die op dit moment in de HVV staan zijn volgens de Raad van State dus niet in elke situatie evenredig. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeente onjuist omgaat met functioneel daders (overtreders die wel verantwoordelijk zijn, maar niet daadwerkelijk de overtreding hebben gepleegd). Functioneel daders moeten naar rato van het eigendomsaandeel worden bestraft. Naar rato van eigendomsdeel betekent dat wanneer twee eigenaren samen voor gelijke delen eigenaar zijn van een woning, zij beiden de helft van een boete dragen. Voor drie eigenaren zou dat ieder een derde zijn, en zo verder. Naar aanleiding van deze uitspraken zijn vergelijkbare boetezaken op dit moment in bezwaar of beroep stilgelegd in afwachting van de reactie van de gemeente op deze uitspraken van de Raad van State.

De afgelopen jaren is veel gehandhaafd op grotere panden die vaak geheel onbewoond waren en het hele jaar door toeristisch verhuurd werden. Achter dit type panden zaten vaak vermogende partijen waar het 'lik-op-stuk-beleid' goed voor werkte. Dit type overtreding zien we gelukkig steeds minder. De huidige overtreder is steeds vaker een kleinere partij (particulier) die de woning bewoont, maar die zich niet aan alle voorwaarden houdt. In dergelijke gevallen acht de rechter het opleggen van de hoogste boete niet altijd evenredig.

In het voorstel blijft het uitgangspunt dat vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en het effect op de leefbaarheid overtredingen van de regels die betrekking hebben op vakantieverhuur en B&B ernstig zijn; het profijt dat kan worden behaald met de overtredingen is hoog. Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt door de boetes voor het plegen van overtredingen. Daarom blijven hoge boetes noodzakelijk. Wel zijn de boetebedragen meer gedifferentieerd naar de mate van ernst van de overtreding. Daarnaast wordt ook voorgesteld om functionele daders naar rato te beboeten, in plaats van elke functionele dader de volledige boete op te leggen.

In het kort houdt de differentiatie van boetes het volgende in:

Woningonttrekking zonder feitelijke bewoning: ***€ 21.750*** *(blijft de meest ernstige overtreding)*

Leefbaarheidsovertredingen: ***€ 11.600 (was € 21.750)*** *(overschrijding aantal nachten, overschrijding aantal personen, verhuur in verbodswijk, geen nachtverblijf bij B&B, oppervlakte eisen bij B&B en verhuur in sociale huurwoning)*

Administratieve overtredingen: ***€ 8.700*** *(geen vergunning, geen inschrijving BRP, niet melden aantal nachten en niet vermelden registratienummer)*

Cumulaties:

Ernstige overtreding + andere overtredingen = ***€ 21.750***

Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding = ***€ 21.750***

Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding = ***€ 11.600 + € 2.900 per adm. overtreding***

Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding = ***€ 8.700 + € 2.900 per adm. Overtreding***

Ad.2.

3.2

Ad.3.

3.2

Ad.4.

Het college wordt in de Wijzigingsverordening gemachtigd om Nadere regels te stellen voor nieuwe bepalingen vooruitlopend op vaststelling van de Wijzigingsverordening door de gemeenteraad. Hierdoor kunnen de gewijzigde Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels voor bepalingen met betrekking tot de 3.2 3.2 gelijktijdig in werking treden.

Participatie

3.2

3.2

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Nog niet bekend

Overige toelichting

De beslispunten 1a, 2 ,3 en 4 in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Ten aanzien van beslispunt 1b is onderzocht welke lopende zaken vergelijkbaar zijn met de uitspraken van de Raad van State. Een aantal opgelegde boetes wordt als gevolg van deze uitspraak gematigd. Reeds opgelegde bestuurlijke boetes worden met maximaal € 275.000 verlaagd.

De nieuwe boetebedragen hebben naar verwachting geen financiële gevolgen voor de begroting van de gemeente omdat onder normale omstandigheden (niet-corona) de bestuurlijke boetes woninggebruik en woonfraude ruimschoots worden gerealiseerd.

De overschrijding van de baten uit bestuurlijke boetes valt hooguit iets lager uit dan onder normale omstandigheden.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente

3.2

Buiten de gemeente



Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-035385	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2021-042034	Gemeenteraad Voordracht Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening en Boetetabel.pdf (pdf)
AD2021-041962	Wijzigingsvoorstel HVV 3.2 inclusief boetetabel.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Wonen, 10.2.e 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl Wonen, 10.2.e 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl Wonen, 10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders